

BAB IV

MEKANISME DAN ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA SEKTOR PERTANIAN

A. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

1. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Dalam melaksanakan fungsinya sebagai lembaga keuangan mikro syariah, prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT Harum Cabang Pucakwangi Pati ini sebenarnya sama dengan prosedur pembiayaan jenis lainnya. Dalam tata cara pembiayaan *murabahah*, ada prosedur pembiayaan dalam BMT Harapan Umat Cabang Pati, yaitu:

- a. Calon anggota datang sendiri ke Kantor BMT Harapan Umat terdekat dengan membawa bukti diri:
 - 1) Bagi anggota BMT Harapan Umat Pati dapat membawa Kartu Tanda Anggota (KTA).
 - 2) Bagi Calon Anggota dapat membawa Kartu Tanda Penduduk dan KK (Kartu Keluarga)
 - 3) Koperasi lain :
 - Surat Tugas dari Koperasinya
 - Daftar susunan Pengurus
 - Akta Pendirian
- b. Calon anggota mengisi formulir permohonan pembiayaan yang sudah disediakan oleh pihak BMT rangkap 1 (satu) dan melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan yang telah ditetapkan sebagai berikut :
 - 1) Personal/ Individu
 - a) Foto copy KTP/ identitas diri dari suami istri, atau dilengkapi surat nikah
 - b) Foto copy Kartu Keluarga
 - c) Foto copy rekening listrik dan sppt (pajak)
 - d) Foto copy jaminan / agunan
 - e) Foto copy slip gaji dan SK pegawai

f) Foto copy rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir untuk pegawai

g) Foto copy bukti angsuran pinjaman bank lain (apabila ada)

Untuk dokumen pendukung perorangan yang mempunyai badan usaha dapat disertakan :

a) Akta pendirian dan perubahan perusahaan

b) Surat keterangan usaha dari RT/RW setempat atau surat keterangan domosili usaha atau perusahaan

c) Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU)

d) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)/ Tanda Daftar Rekanan (TDR)

e) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

2) Lembaga Keuangan/ Koperasi Lain

a) Formulir permohonan pembiayaan ke BMT HARUM

b) Surat Tugas dari Lembaga

c) Surat persetujuan Dewan Pengawas

d) Fotocopy KTP, KK, surat nikah, KTP suami/istri para pengurus

e) Curriculum Vitae semua pengurus

f) Foto copy Akta Pendirian dan perubahan lembaga

g) Foto copy pengesahan Departemen Koperasi, dan laporan tingkat kesehatan dari Dinas Koperasi

h) Laporan kolektabilitas 2 tahun terakhir dan tahun berjalan

i) Foto copy laporan RAT 2 tahun terakhir dan tahun berjalan

j) Foto copy SSP dan SPT

k) Foto copy agunan, IMB dan PBB

l) SOP dan SOM

m) Dokumen perizinan yang ada (SIUP, TDP, NPWP, HO)

n) Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU) dari desa

o) Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) semua pengurus

p) Foto copy laporan keuangan 6 bulan terakhir, meliputi neraca dan laba rugi

q) Foto copy rekening tabungan lembaga selama 3 bulan terakhir

r) Cash budget / rencana penarikan dan pelunasan

****Prosedur pembiayaan** terhitung sejak dari penyerahan permohonan sampai dengan pencairan pembiayaan selambat - lambatnnya:

a) Anggota baru 1 - 7 hari

b) Anggota lama 1 - 3 hari

Anggota lama adalah anggota yang telah melakukan pembiayaan sebanyak 3 kali atau telah menjadi mitra BMT HARUM Pati selama jangka waktu 1 tahun 6 bulan.

c. Formulir yang sudah diisi dan sudah memenuhi pernyataan yang ditetapkan, diteruskan pada bagian petugas survei. Untuk pelaksanaan survei harus memperhatikan form kuisioner survei yang telah ditetapkan oleh lembaga. Petugas survey melakukan wawancara, menilai kelayakan usaha, dan menilai kondisi jaminan / agunan. Survei dilakukan dengan ketentuan:

1) Nominal pembiayaan Rp 100.000,- sampai dengan Rp 20.000.000,- harus dengan persetujuan dari Koordinator Cabang / Kepala Cabang.

2) Nominal pembiayaan \geq Rp 20.000.000,- harus dengan persetujuan dari Manager Pembiayaan, dengan mempertimbangkan hasil survei dari Kepala Cabang.

3) Nominal pembiayaan \geq Rp 50.000.000,- harus dengan persetujuan dari General Manager, dengan mempertimbangkan hasil survey dari Kepala Cabang dan Manager Pembiayaan.

4) Nominal pembiayaan \geq Rp. 100.000.000,- harus dengan persetujuan dari Ketua Pengurus, dengan mempertimbangkan hasil survei dari Kepala Cabang, Manager Pembiayaan, dan General Manager.

****Survei dilakukan sendiri-sendiri dalam periode / waktu yang berbeda.**

d. Setelah survei dilakukan, selanjutnya Petugas survei menyampaikan hasil evaluasi ke Komite sekaligus rapat untuk memberikan keputusan pemberian pembiayaan tersebut diterima atau ditolak. Apabila pengajuan permohonan tersebut disetujui, maka Manager Cabang segera

menyiapkan berkas - berkas untuk akad pembiayaan / pengikatan pembiayaan dengan anggota.

- e. Setelah manager / kepala cabang mengadakan pengakadan dengan anggota, selanjutnya teller menyerahkan dana pembiayaan kepada anggota dan ditambah biaya administrasi + angsuran margin bulan pertama (biasanya dalam pencairan pembiayaan, anggota minta sekalian dipotong untuk biaya administrasi dan angsuran margin bulan pertama).
- f. Anggota setiap bulan mengangsur marginnya, dan pada saat jatuh tempo (bulan ke 6) anggota membayar margin + pokok pembiayaannya.¹

Menurut Manager Pembiayaan di BMT Harum mengatakan, pembiayaan dengan akad *murabahah* di BMT Harum Pati bisa menyesuaikan kebutuhan anggota. Misalnya anggota butuh modal / biaya untuk membeli benih padi, pupuk, dan lain-lainnya yang berhubungan dengan kebutuhan anggota dalam melakukan usaha pertaniannya. Lalu si anggota datang ke BMT Harum untuk mengajukan pembiayaan, jika setelah di survei dan di analisis layak untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah*, maka pihak BMT dalam prakteknya tidak menyediakan barang seperti pupuk, benih padi, dan lain-lainnya untuk petani, tapi pihak BMT memberikan wewenang kepada anggota sebagai wakil dari BMT untuk membeli barang - barang kebutuhannya. Hal tersebut dilakukan BMT agar mempermudah anggota dan meminimalisir resiko jika barang yang dibeli BMT tidak sesuai dengan keinginan anggota. Jika BMT memberikan wewenang *wakalah* kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkannya, maka anggota bisa menyesuaikan dari spesifikasi barang yang dibutuhkannya seperti apa, dan setelah itu anggota akan memberikan bukti nota / kwitansi pembelian kepada pihak BMT sebagai buktinya.

¹Hasil wawancara dengan Mas Ali Saefudin, selaku *Ketua Marketing* BMT Harapan Umat Cabang Pucakwangi Pati, pada Hari Rabu Tanggal 25 Januari 2017

Karena sifatnya yang mudah, ringan resiko, dan fleksibel ini, membuat pembiayaan murabahah banyak digemari oleh anggota.²

Contoh kasus:³

Seorang anggota bernama Pak Fulan mengajukan pembiayaan murabahah musiman (tempo 6 bulan) di BMT Harum untuk pembelian benih padi dan pupuk sebesar Rp 2.000.000. Untuk perhitungan angsurannya sebagai berikut:

Margin keuntungan perbulan = pokok pembiayaan * 3%

$$= \text{Rp. } 2.000.000 * 3\%$$

$$= \text{Rp. } 60.000/\text{bulan}$$

Jangka waktu 1 musim = 6 bulan

Total Margin = margin * jangka waktu

$$= \text{Rp. } 60.000 * 6$$

$$= \text{Rp. } 360.000$$

Maka total pembiayaan = pokok pembiayaan + margin

$$= \text{Rp. } 2.000.000 + \text{Rp. } 360.000$$

$$= \text{Rp. } 2.360.000$$

Jadi, dalam kasus pembiayaan yang diajukan Pak Fulan yang mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 2.000.000, Pak Fulan mengangsur marginnya saja setiap bulan sebesar Rp. 60.000, sedangkan pokok pembiayaannya dibayarkan pada angsuran bulan ke 6 beserta angsuran margin bulan tersebut.

²Hasil wawancara dengan Bapak Ali Uliyanto, selaku *Manager Pembiayaan* BMT Harapan Umat Pati, pada Hari Kamis Tanggal 02 Februari 2017

³ Hasil wawancara dengan Mba Anna Shofiatun, selaku *Marketing* BMT Harapan Umat Cabang Pucakwangi Pati, pada Hari Senin Tanggal 30 Januari 2017

2. Prinsip penilaian dalam pemberian pembiayaan

Dalam melakukan analisis / penilaian pada anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan di BMT Harum Pati, ada beberapa penilaian diantaranya:

a. *Character* (sifat atau watak)

Untuk mengetahui sifat - sifat pribadi, cara hidup, kelakuan sehari - hari dan keadaan keluarga calon anggota, dalam penilaian ini, pihak BMT menilai karakter calon anggota dengan melihat calon anggota pada saat memulai melakukan permohonan pembiayaan sampai diadakannya *survey* ketempat anggota, dari ekspresi wajah dan gerak gerak anggota apabila dilihat tenang orangnya dan dari segi bicara tidak berlebihan, serta dari tetangga menilai orangnya jujur, bertanggung jawab, dan baik maka dalam penilaian karakter ini orang tersebut lolos.

a. *Capacity* (kapasitas)

Untuk mengetahui kemampuan calon anggotanya dalam membayar / kemampuan dalam melunasi kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukannya yang akan diberi pembiayaan oleh BMT Harum. Dalam penilaian *capacity*, anggota tersebut dilihat dari segi penghasilan dikurangi dengan biaya pengeluaran untuk kebutuhan sehari - hari, apabila dilihat mampu untuk membayar maka juga lolos dalam penilaian kapasitas ini.

b. *Capital* (modal)

untuk mengetahui sumber - sumber pendapatan yang dimiliki anggota atas rencana usaha yang akan dibiayai oleh BMT Harum Pati, dan kondisi kekayaan yang dimiliki oleh usaha yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari laporan keuangannya, neraca, laporan rugi - laba, struktur permodalan, dll. Dari kondisi di atas bisa dinilai apakah layak anggota diberi pembiayaan atau tidak, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

c. *Condition (kondisi)*

Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diraih anggota dalam prospek kedepan dari usaha yang akan dibiayai, perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon debitur. Permasalahan mengenai Kondisi ekonomi eratkaitannya dengan faktor politik, peraturan perundang-undangan negaradan perbankan pada saat itu serta keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran seperti Gempa bumi, tsunami, longsor, banjir dsb.

d. *Collateral(agunan)*

Untuk menilai barang yang menjadi agunan. Dari segi penilaian agunan, pihak BMT melihat barang yang dijaminakan, apabila barang yang dijaminakan adalah BPKB sepeda motor maka pihak BMT menyamakan antara melihat nomor seri yang tertera pada surat yang asli dengan nomor seri pada barang jaminan tersebut, dan melihat

kondisi barang jaminan. Sedangkan apabila barang yang dijaminakan adalah sertifikat tanah maka pihak BMT mengecek keberadaan tempat tersebut dan menanyakan pada pihak badan pertanahan. Jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon debitur benar - benar tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Prinsip - prinsip penilaian pembiayaan diatas tidak akan berfungsi sempurna apabila tidak diimbangi dengan kemampuan dari petugas analis/ marketing surveinya. Seorang analis survei harus mempunyai pengetahuan yang luas dan keterampilan meliputi aspek hukum, aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek produksi, aspek keuangan, aspek jaminan, keterampilan pengumpulan data, teknik memproses dan menganalisa data, teknik mengungkapkan data. Agar nantinya dalam melakukan penilaian tidak melakukan kesalahan, dan mencegah risiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila semua prinsip pembiayaan diatas sudah terpenuhi semua, maka pembiayaan tersebut layak dan selanjutnya pembiayaan tersebut akan dicairkan oleh pihak BMT kepada anggota.⁴

Menurut penulis, Mekanisme / prosedur permohonan pembiayaan *murabahah* di BMT Harum Pati mudah syarat - syaratnya, cepat prosesnya, dan bisa menyesuaikan kebutuhan anggota. Akan tetapi dalam realitanya, *murabahah* lebih banyak teraplikasi dengan konsep *murabahah bil wakalah*. Artinya BMT memberikan wewenang kepada anggota untuk melakukan jual beli terhadap barang kebutuhan anggota dengan melakukan perjanjian *wakalah* (perwakilan), yang pada akhirnya anggota hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa *murabahah* yang ditandatangani akadnya bisa berjalan sesuai dengan prosedurnya. Seperti halnya pembiayaan *murabahah* untuk keperluan modal bertani, maka pihak BMT

⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Ali Uliyanto, selaku *Manager Pembiayaan* BMT Harapan Umat Pati, pada Hari Jum'at Tanggal 27 Januari 2017

merekomendasikan pembiayaan murabahah musiman (6 bulan) / tangguh. Dimana pembiayaan tersebut dalam tata cara prosedurnya sama dengan pembiayaan lain, yang membedakan hanya pada saat pengembaliannya saja. Pada saat pengembalian pembiayaan, anggota mengangsur marginnya setiap bulan, dan pada saat jatuh tempo / biasanya setelah anggota (petani) panen, maka anggota akan membayar margin bulan ke 6 + pokok pembiayaan.

B. Analisis Pembiayaan Murabahah pada Sektor Pertanian

BMT merupakan salah satu lembaga keuangan mikro syariah di Indonesia. Dengan adanya lembaga keuangan mikro, diharapkan mampu menjangkau masyarakat kecil yang tidak dijangkau oleh Bank. Sedangkan disisi lain, sektor pertanian merupakan salah satu sektor usaha masyarakat yang masih belum banyak dijangkau oleh lembaga perbankan yang ada di Indonesia. Padahal sektor pertanian merupakan salah satu penopang perekonomian nasional mengingat Indonesia adalah Negara Agraris.⁵

BMT Harum Pati, yang salah satu cabangnya berada di Pucakwangi, merupakan salah satu BMT yang berada di tengah - tengah masyarakat yang mayoritas warganya bermata pencaharian sebagai petani. Oleh karena itu, BMT Harum Pati, ini memiliki sebuah produk pembiayaan yang cocok diberikan kepada petani, yakni pembiayaan musiman. Pembiayaan musiman di BMT Harum adalah pembiayaan akad *murabahah* dengan jangka waktu musiman (per 6 bulan), dimana dalam pelunasannya anggota hanya mengangsur marginnya saja setiap bulan, sedangkan pokok pembiayaannya dilakukan pada saat akhir musim tanam / setelah panen.⁶

Pembiayaan *murabahah* banyak diminati oleh anggota BMT Harum Cabang Pucakwangi Pati. Hal tersebut terbukti dari hasil data laporan pembiayaan *murabahah* dari tahun ke tahun BMT Harum Cabang Pucakwangi Pati.⁷

⁶Hasil wawancara dengan Mba Emi Setyowati, selaku *Teller* BMT Harapan Umat Pati, pada Hari Senin Tanggal 16 Januari 2017

⁷Ibid.

Pembiayaan *murabahah* bulan Desember tahun 2014 - Desember 2016

Tahun	Jumlah anggota	jumlah nominal pembiayaan (Rp)
2014	799	2.379.059.000
2015	822	2.861.260.000
2016	890	3.317.750.000

Sumber: *Data Anggota Pembiayaan*

Dari data pembiayaan *murabahah* diatas, dapat kita simpulkan bahwa dari tahun ke tahun pembiayaan *murabahah* mengalami peningkatan yang cukup lumayan, baik dari segi jumlah anggota maupun jumlah nominal pembiayaan yang terealisasi.

Pembiayaan *Murabahah* di BMT Harum Cabang Pucakwangi Pati biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan produktif dan konsumtif. Tapi BMT Harum disini lebih memfokuskan untuk kebutuhan produktif, seperti untuk modal kerja / usaha. Hal tersebut bertujuan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat, khususnya daerah Pucakwangi. Berdasarkan performance pembiayaan *murabahah* bulan Desember 2016, diperoleh data jumlah anggota sebanyak 890 orang, dengan jumlah nominal pembiayaan yang terealisasi yaitu sebesar Rp. 3.317.750.000,-. Dari total anggota tahun tersebut, pembiayaan *murabahah* di alokasikan untuk beberapa kebutuhan anggota, diantaranya yaitu:⁸

Alokasi Pembiayaan *Murabahah* di BMT Harum Cabang Pucakwangi

Tujuan pembiayaan		Realisasi (Rp)	Present ase (%)	Anggota (Orang)
Produktif	Pertanian	1.824.762.500	55 %	489
	Perdagangan	530.840.000	16%	143
	Biaya modal merantau	318.504.000	9 ,6%	86
Konsumtif		643.643.500	19,4%	172
Total		3.317.750.000	100%	890

⁸Hasil wawancara dengan Bapak Nur Kholiq, selaku *Kepala Cabang* BMT Harapan Umat Cabang Pucakwangi Pati, pada Hari Jum'at Tanggal 03 Februari 2017

Sumber: *data anggota tahun 2016*

Dari data diatas, menunjukkan bahwa lebih dari 50 % pembiayaan *murabahah* di BMT HARUM Cabang Pucakwangi Pati, dialokasikan untuk pembiayaan produktif yaitu untuk modal pertanian, sedangkan sisanya untuk modal dagang, modal merantau, dan untuk kebutuhan konsumtif lainnya.

Faktor yang mempengaruhi anggota menggunakan pembiayaan *murabahah* pada sektor pertanian diantaranya:⁹

1. Prosedur pembiayaan *murabahah* mudah, dan bisa menyesuaikan dengan kebutuhan petani (dalam hal waktu pengembalian), karena pengembalian pokok pembiayaannya pada saat jatuh tempo / setelah petani panen.
2. Margin ringan, yaitu sekitar 2,8 - 3 % dihitung berdasarkan jumlah pokok pembiayaannya.
3. Syarat - syaratnya mudah, dan prosesnya cepat.

Menurut penulis, pembiayaan *murabahah* untuk pembiayaan modal pertanian di daerah lingkungan BMT Harum Cabang Pucakwangi, memberikan dampak yang sangat positif. Mengingat Pati merupakan “Bumi Mina Tani” dimana sebagian penduduknya, khususnya daerah pucakwangi dan sekitar berprofesi sebagai petani. Dengan adanya pembiayaan *murabahah* dengan skema musiman, akan memberikan kemudahan dalam pengembalian pembiayaannya. Selain itu, dengan adanya pembiayaan *murabahah* tersebut, dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Pucakwangi khususnya dan masyarakat Pati pada umumnya. Oleh karena itu, menurut penulis pembiayaan ini memberikan peran yang positif bagi anggota karena telah mendapatkan modal untuk bertani, dan memberikan keuntungan margin juga buat BMT-nya itu sendiri.

⁹Hasil wawancara dengan Mba Anna Shofiatun, selaku *Marketing* BMT Harapan Umat Cabang Pucakwangi Pati, pada Hari Senin Tanggal 30 Januari 2017